

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 ngày 12 năm 2010

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	2 – 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 – 20

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

	Chức vụ	
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/08/2010
Ông Văn Phụng Hà	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 08/08/2010
Ông Phạm Hữu Ái	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18/10/2010
Ông Phùng Văn Quý	Ủy viên	
Ông Lê Tùng Sơn	Ủy viên	
Ông Trịnh Việt Dũng	Ủy viên	

Ban Giám đốc

Ông Văn Phụng Hà	Tổng Giám đốc
Ông Phùng Văn Quý	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Tùng Sơn	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

Văn Phụng Hà
Tổng Giám đốc

Vinh Phúc, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Số: *VACO/BCKT.NV2*

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ Tầng Vĩnh Phúc

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2010 cùng với các báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, báo cáo kiểm toán đề ngày 24/02/2010, trong đó đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Cơ sở của ý kiến

Ngoại trừ hạn chế trong phạm vi kiểm toán dưới đây, chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Hạn chế trong phạm vi kiểm toán

Khoản tiền thu của khách hàng tại Khu công nghiệp Châu Sơn, tỉnh Hà Nam được Công ty tách làm 2 phần: Phí giải phóng mặt bằng, san nền đối với phần diện tích đất nhà đầu tư thứ cấp thuê và phí sử dụng cơ sở hạ tầng. Đối với các hợp đồng đã ký và đã có hiệu lực trong năm 2010, Công ty đã ghi nhận phần phí san nền, giải phóng mặt bằng của các hợp đồng này vào doanh thu trong năm 2010 (năm 2010 là năm đầu tiên, Công ty có doanh thu từ khu công nghiệp Châu Sơn, tỉnh Hà Nam), phần phí sử dụng hạ tầng của các hợp đồng này được Công ty phân bổ vào doanh thu hàng năm trên cơ sở thời gian thuê. Chúng tôi không thể đánh giá được sự hợp lý và cơ sở tách thành hai phần phí nói trên cũng như ảnh hưởng đến doanh thu ghi nhận trong năm 2010. Mặt khác, chúng tôi cũng không thể đánh giá được liệu Công ty có được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng phí san nền, giải phóng mặt bằng này hay không.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, phần chính sách ghi nhận bất động sản đầu tư và ghi nhận doanh thu, trong năm 2005 theo Quyết định số 2174/QĐ-CT ngày 08/08/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Công ty đã nhận bàn giao từ UBND tỉnh Vĩnh Phúc khoản chi phí san nền khu Công nghiệp Khai Quang với giá trị 11,3 tỷ đồng, Công ty đã ghi tăng khoản mục phải trả và ghi tăng bất động sản đầu tư 11,3 tỷ. Theo đó, từ năm 2005 đến năm 2009, Công ty đã trích khấu hao vào chi phí theo thời gian là 20 năm đối với bất động sản đầu tư này và khấu hao lũy kế đến 31/12/2009 khoảng 2,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm 2010, Công ty đã trích khấu hao nhanh, đến 31/12/2010 khấu hao lũy kế khoảng 10 tỷ đồng, giá trị khấu hao lũy kế này tương đương với số tiền Công ty đã trả cho ngân sách tỉnh Vĩnh Phúc cho phần chi phí san nền theo Công văn số 203/UBND-CN2 ngày 20/01/2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Mặt khác, cũng tại Khu công nghiệp Khai Quang, chi phí san nền một phần do tỉnh Vĩnh Phúc trả và một phần do Công ty trả. Đối với các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất trong phần diện tích mà tỉnh Vĩnh Phúc trả chi phí san nền, Công ty thu tiền phí san nền theo đơn giá tỉnh Vĩnh Phúc quy định và ghi nhận toàn bộ vào doanh thu trong năm 2010 với giá trị khoảng 10,5 tỷ đồng tương ứng với số tiền thu được. Chúng tôi không thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán cần thiết để xác định được sự hợp lý của việc trích khấu hao và ghi nhận doanh thu như đã trình bày ở trên cũng như những ảnh hưởng của chúng đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010, vì khoản thu phí san nền từ các nhà đầu tư thứ cấp là khoản thu hộ tỉnh Vĩnh Phúc hay là doanh thu của Công ty sẽ tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (Tiếp theo)

Hạn chế trong phạm vi kiểm toán (Tiếp theo)

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, phần chính sách ghi nhận doanh thu, trong năm 2010, Công ty không thống nhất về chính sách kế toán ghi nhận doanh thu thu phí sản nền được Công ty thực hiện tại Khu công nghiệp Châu Sơn – tỉnh Hà Nam và Khu công nghiệp Khai Quang – tỉnh Vĩnh Phúc. Chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty.

Ý kiến ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng vì hạn chế trong phạm vi kiểm toán nêu trên, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Nguyễn Đức Tiến
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0517/KTV
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO
Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Trịnh Thị Hồng
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0026/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

MÁU SỐ B 01 - DN
Đơn vị: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		82.937.524.221	51.293.046.119
I-	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		16.601.930.070	3.621.969.160
1.	Tiền	111	4	956.140.931	3.621.969.160
2.	Các khoản tương đương tiền	112		15.645.789.139	-
II-	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	28.734.274.772	33.253.904.545
1.	Đầu tư ngắn hạn	121		38.614.288.199	38.114.567.346
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(9.880.013.427)	(4.860.662.801)
III-	Các khoản phải thu	130		16.758.589.978	3.307.567.283
1.	Phải thu của khách hàng	131		11.701.257.201	1.953.495.528
2.	Trả trước cho người bán	132		1.150.733.997	183.624.114
3.	Các khoản phải thu khác	135	6	5.308.949.995	2.572.798.856
4.	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.402.351.215)	(1.402.351.215)
IV-	Hàng tồn kho	140	7	13.480.605.015	47.635.645
1.	Hàng tồn kho	141		13.480.605.015	47.635.645
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V-	Tài sản ngắn hạn khác	150		7.362.124.386	11.061.969.486
1.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.184.693.481	2.319.576.768
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		544.821.843	-
3.	Tài sản ngắn hạn khác	158	8	4.632.609.062	8.742.392.718
B-	TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+240+250+260)	200		140.992.264.211	135.366.480.776
I-	Tài sản cố định	220		84.126.039.010	68.617.958.429
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	9	10.217.070.909	11.128.104.602
-	- Nguyên giá	222		12.217.349.889	12.268.473.128
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.000.278.980)	(1.140.368.526)
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	73.908.968.101	57.489.853.827
II-	Bất động sản đầu tư	240	11	34.861.324.386	58.015.057.666
-	- Nguyên giá	241		47.894.778.557	61.355.464.921
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(13.033.454.171)	(3.340.407.255)
III-	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	20.453.606.600	7.675.000.000
1.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		13.738.240.900	4.650.000.000
2.	Đầu tư dài hạn khác	258		6.715.365.700	3.025.000.000
IV-	Tài sản dài hạn khác	260		1.551.294.215	1.058.464.681
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	1.551.294.215	1.058.464.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)		270		223.929.788.432	186.659.526.895

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

MÁU SỐ B 01 - DN
 Đơn vị: VND

STT	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	31/12/2009
A-	NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		181.639.319.558	149.203.147.123
I-	Nợ ngắn hạn	310		14.502.368.292	5.031.807.132
1.	Vay và nợ ngắn hạn	311	14	3.500.000.000	-
2.	Phải trả cho người bán	312		3.253.530.693	834.617.460
3.	Người mua trả tiền trước	313		34.950.000	769.666.473
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	36.648.997	1.198.227.211
5.	Phải trả người lao động	315		163.571.738	55.872.923
6.	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	16	6.227.195.854	2.108.777.639
7.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.286.471.010	64.645.426
II-	Nợ dài hạn	330		167.136.951.266	144.171.339.991
1.	Vay và nợ dài hạn	334	17	2.384.194.981	-
2.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		36.000.000	36.000.000
3.	Doanh thu chưa thực hiện	338	18	164.716.756.285	144.135.339.991
B-	VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		42.290.468.874	37.456.379.772
I-	Vốn chủ sở hữu	410	19	42.290.468.874	37.456.379.772
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		35.285.000.000	35.285.000.000
2.	Cổ phiếu quỹ	414		(3.697.598.090)	-
3.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		36.591.912	-
4.	Quỹ đầu tư phát triển	417		1.318.003.584	-
5.	Quỹ dự phòng tài chính	418		659.001.792	-
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8.689.469.676	2.171.379.772
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400)		430		223.929.788.432	186.659.526.895

Văn Phụng Hà
Tổng Giám đốc
 Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Phan Văn Vinh
Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

MẪU SỐ B 02 - DN
Đơn vị: VND

NỘI DUNG	Mã số	Thuyết minh	Năm 2010	Năm 2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	28.664.937.728	7.055.516.698
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		28.664.937.728	7.055.516.698
4. Giá vốn hàng bán	11	21	13.955.589.185	2.248.366.103
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		14.709.348.543	4.807.150.595
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	17.597.196.948	14.063.656.052
7. Chi phí tài chính	22	23	15.767.944.873	8.047.676.464
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		23	-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.936.300.556	3.653.543.087
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		13.602.300.062	7.169.587.096
11. Thu nhập khác	31		377.494.942	616.649.151
12. Chi phí khác	32		95.553.007	555.072.377
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		281.941.935	61.576.774
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		13.884.241.997	7.231.163.870
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	423.408.155	1.005.228.338
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51)	60		13.460.833.842	6.225.935.532
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	3.856	1.764

Văn Phụng Hà
Tổng Giám đốc
Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Phan Văn Vinh
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

MẪU SỐ B 03 - DN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2010	Năm 2009
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	13.884.241.997	7.231.163.870
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	11.511.513.949	2.150.912.442
- Các khoản dự phòng	03	5.019.350.626	6.232.510.329
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.789.894.034)	(7.656.025.846)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.625.212.538	7.958.560.795
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(9.751.177.595)	20.577.840.487
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(13.432.969.370)	131.256.323
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	38.752.295.244	6.252.389.616
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(492.829.534)	42.637.227.001
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.973.458.336)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	19.265.743.628	72.126.895.142
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(24.227.460.582)	(107.988.352.074)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	32.765.355.993	41.695.817.290
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(12.793.058.816)	(83.920.098.503)
2. Tiền chi cho vay, mua sắm công cụ nợ của đơn vị khác	23	(11.890.365.700)	(1.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.803.278.500	51.900.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(9.088.240.900)	(650.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.157.075.907	7.656.025.846
Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư	30	(18.811.311.009)	(26.014.072.657)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(3.697.598.090)	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	5.884.194.981	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.197.272.877)	(15.825.864.426)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.010.675.986)	(15.825.864.426)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	12.943.368.998	(144.119.793)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	3.621.969.160	3.766.088.953
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	36.591.912	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	16.601.930.070	3.621.969.160

Văn Phụng Hà
Tổng Giám đốc
Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Phan Văn Vinh
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000030 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 16/06/2003. Công ty đã có 8 lần thay đổi Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, lần thay đổi gần đây nhất ngày 17/08/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp với số vốn điều lệ là 32.825.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu Công nghiệp Khai Quang - Phường Khai Quang - Thành phố Vinh Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2010 là: 62 người (Tại ngày 31/12/2009 là: 45 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, nhà ở;
- Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Dịch vụ chuyên giao công nghệ; Môi giới thương mại;
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa; Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông; Đại lý bán vé máy bay; Đại lý bảo hiểm; Đại lý dịch vụ điện, nước; Đại lý bán lẻ xăng dầu và các chế phẩm dầu mỡ;
- Vận tải hàng hóa đường bộ bằng ô tô;
- Mua bán lương thực, thực phẩm, rượu, bia, thuốc lá, nước giải khát;
- Mua bán vật tư, máy móc thiết bị phục vụ các ngành;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông;
- Sản xuất và mua bán cây xanh;
- Thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn công nghiệp.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm chứng khoán thương mại và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khác của Công ty. Đầu tư tài chính ngắn hạn được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn.

Việc phân loại khoản đầu tư tài chính, chứng khoán là đầu tư ngắn hạn hay dài hạn phụ thuộc vào quyết định của Ban Giám đốc, theo đó, các khoản đầu tư được coi là ngắn hạn khi Công ty dự định sẽ đầu tư với thời hạn dưới 12 tháng.

Giá gốc của các khoản đầu tư chứng khoán xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá cho các chứng khoán niêm yết được thực hiện theo những hướng dẫn trong Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 do Bộ Tài chính ban hành.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính của Công ty.

Dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian sử dụng ước tính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

Tỷ lệ khấu hao cụ thể hàng năm như sau:

	<u>Thời gian khấu hao (Số năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6
Thiết bị quản lý	03 - 10

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 15 năm đến 20 năm

Năm 2005 theo Quyết định số 2174/QĐ-CT ngày 08/08/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, Công ty đã nhận bàn giao từ UBND tỉnh Vĩnh Phúc khoản chi phí san nền khu Công nghiệp Khai Quang với giá trị 11,3 tỷ đồng, theo đó Công ty đã ghi tăng khoản mục phải trả và ghi tăng bất động sản đầu tư 11,3 tỷ đồng. Từ năm 2005 đến năm 2009, Công ty đã trích khấu hao vào chi phí theo thời gian là 20 năm đối với bất động sản đầu tư này, khấu hao lũy kế đến 31/12/2009 khoảng 2,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm 2010, Công ty đã trích khấu hao nhanh, nên đến 31/12/2010 khấu hao lũy kế khoảng 10 tỷ đồng, giá trị khấu hao lũy kế này tương đương số tiền Công ty đã trả cho ngân sách tỉnh Vĩnh Phúc cho phần chi phí san nền theo Công văn số 203/UBND-CN2 ngày 20/01/2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc giải quyết các tồn tại tại Khu Công nghiệp Khai Quang. Theo Công văn này, số tiền mà tỉnh Vĩnh Phúc đã chi ra để san lấp mặt bằng, sau đó Công ty thu lại từ các nhà đầu tư thứ cấp thì Công ty phải nộp vào ngân sách tỉnh.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm cả chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Cục. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư mua cổ phần với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty cổ phần, các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đầu tư dài hạn khác (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thành lập chi nhánh Hà Nam và chi phí công cụ dụng cụ. Các chi phí thành lập này được ghi nhận và sẽ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian là 3 năm kể từ ngày chi nhánh trên đi vào hoạt động. Các chi phí công cụ dụng cụ được phân bổ theo thời gian sử dụng ước tính.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp hàng hóa dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Đối với khu công nghiệp Khai Quang – tỉnh Vĩnh Phúc, chi phí san nền một phần do tỉnh Vĩnh Phúc trả và một phần do Công ty trả. Đối với các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất trong phần diện tích mà tỉnh Vĩnh Phúc trả chi phí san nền, Công ty thu tiền phí san nền theo đơn giá tỉnh Vĩnh Phúc quy định và ghi nhận toàn bộ vào doanh thu trong năm 2010 với giá trị khoảng 10,5 tỷ đồng tương ứng với số tiền thu được.

Tại khu công nghiệp Khai Quang, đối với các nhà đầu tư thứ cấp thuê đất trong phần diện tích mà Công ty trả chi phí san nền, Công ty phân bổ phí san nền và phí sử dụng hạ tầng vào doanh thu hàng năm trên cơ sở thời gian thuê đất.

Tại khu công nghiệp Châu Sơn - tỉnh Hà Nam, chi phí san nền do Công ty thực hiện, khi ký hợp đồng với các nhà đầu tư thứ cấp, phần phí thu của nhà đầu tư được tách thành 2 phần chính bao gồm: phí san nền, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất mà nhà đầu tư thuê và phí sử dụng hạ tầng. Phần phí san nền, giải phóng mặt bằng, Công ty ghi nhận ngay vào doanh thu khi hợp đồng có hiệu lực còn phần phí sử dụng hạ tầng, Công ty phân bổ vào doanh thu hàng năm trên cơ sở thời gian thuê đất (năm 2010 là năm đầu tiên, Công ty có doanh thu từ khu công nghiệp Châu Sơn - tỉnh Hà Nam).

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động đầu tư chứng khoán được ghi nhận khi quyền sở hữu chứng khoán được chuyển cho người mua và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu từ các khoản thu lãi từ hoạt động góp vốn liên doanh, liên kết được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận lãi.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Thuế

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản phương pháp dựa trên bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu nếu liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần. Tại ngày 31/12/2010, Công ty không có tài sản cũng như công nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận do không có chênh lệch tạm thời đáng kể giữa giá trị tài sản và công nợ ghi sổ được trình bày trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập có thể được sử dụng trong tương lai.

Theo Công văn số 85/BQLKCN-QH ngày 30/01/2008 của Ban Quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Phúc, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% áp dụng trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động và 28% trong những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo. Công ty đã được miễn thuế thu nhập từ năm 2006 đến năm 2009.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 06221000.003 ngày 18/07/2007, thay đổi lần thứ nhất ngày 22/10/2007 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hà Nam cấp thì dự án Xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Châu Sơn tỉnh Hà Nam được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về các loại thuế sẽ tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Tiền mặt tại quỹ	41.707.270	31.972.637
- Tiền gửi ngân hàng	914.433.661	3.589.996.524
- Các khoản tương đương tiền (*)	15.645.789.139	-
	16.601.930.070	3.621.969.160

Ghi chú: (*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2010		31/12/2009	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Chứng khoán thương mại	1.966.035	38.527.200.999	1.625.735	37.530.337.441
Cổ phiếu niêm yết	1.966.035	38.527.200.999	1.625.735	37.530.337.441
Đầu tư ngắn hạn khác		87.087.200		584.229.905
Tiền gửi có kỳ hạn		87.087.200		584.229.905
<i>Trừ : Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn</i>		<i>(9.880.013.427)</i>		<i>(4.860.662.801)</i>
<i>Dự phòng chứng khoán niêm yết</i>		<i>(9.880.013.427)</i>		<i>(4.860.662.801)</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn		28.734.274.772		33.253.904.545

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	38.778.569	-
- Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.598.734.969	2.475.000.000
- Phải thu khác (*)	2.671.436.457	97.798.856
	5.308.949.995	2.572.798.856

Ghi chú: (*) Trong phải thu khác có khoản tiền 2.600.000.000 đồng được Công ty tạm ứng cho Ông Phùng Văn Quý theo Biên bản thỏa thuận số 0103/2010/VPID-BBIT ngày 01/03/2010 để Ông Quý mua cổ phần nhằm mục đích đầu tư dài hạn của Công ty.

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	23.423.099	43.349.931
- Công cụ, dụng cụ trong kho	4.285.714	4.285.714
- Hàng hoá bất động sản (*)	13.452.896.202	-
	13.480.605.015	47.635.645

Ghi chú: (*) Hàng hoá bất động sản là phần phí san nền, phí giải phóng mặt bằng tương ứng với phần diện tích còn lại để Công ty tiếp tục ký hợp đồng với nhà đầu tư thứ cấp tại khu Công nghiệp Châu Sơn – tỉnh Hà Nam.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Tạm ứng	4.632.609.062	8.742.392.718
	4.632.609.062	8.742.392.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	P.tiện vận tải, t.bị truyền dẫn VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 31/12/2009	9.948.453.319	112.000.000	2.208.019.809	12.268.473.128
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	51.123.239	51.123.239
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	51.123.239	51.123.239
Số dư tại 31/12/2010	9.948.453.319	112.000.000	2.156.896.570	12.217.349.889
HAO MÒN LUỸ KẾ				
Số dư tại 31/12/2009	165.808.157	70.000.000	904.560.369	1.140.368.526
Tăng trong năm	651.568.866	18.666.673	240.798.154	911.033.693
- Trích khấu hao trong kỳ	651.568.866	18.666.673	240.798.154	911.033.693
Giảm trong năm	-	-	51.123.239	51.123.239
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	51.123.239	51.123.239
Số dư tại 31/12/2010	817.377.023	88.666.673	1.094.235.284	2.000.278.980
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại 31/12/2009	9.782.645.162	42.000.000	1.303.459.440	11.128.104.602
Số dư tại 31/12/2010	9.131.076.296	23.333.327	1.062.661.286	10.217.070.909

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
- Đường giao thông KCN Châu Sơn	14.931.841.619	8.185.815.684
- Giải phóng mặt bằng KCN Châu Sơn	40.137.188.828	42.123.097.017
- Các công trình khác KCN Châu Sơn	89.522.727	-
- Đường giao thông và công trình khác KCN Khai Quang	9.345.937.390	1.854.457.496
- Trạm thu gom và cống nước thải KCN Khai Quang	2.197.328.676	1.662.476.858
- Giải phóng mặt bằng KCN Khai Quang	4.431.557.024	971.953.535
- Giải phóng mặt bằng Quất Lưu	2.775.591.837	2.692.053.237
	73.908.968.101	57.489.853.827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng VND	GPMB, San nền VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 31/12/2009	22.053.380.744	39.302.084.177	61.355.464.921
Tăng trong kỳ	150.813.636	-	150.813.636
- <i>XDCB bàn giao</i>	<i>150.813.636</i>	<i>-</i>	<i>150.813.636</i>
Giảm trong kỳ	-	13.611.500.000	13.611.500.000
- <i>Chuyển sang hàng hóa BĐS</i>	<i>-</i>	<i>13.611.500.000</i>	<i>13.611.500.000</i>
Số dư tại 31/12/2010	22.204.194.380	25.690.584.177	47.894.778.557
HAO MÒN LUỸ KẾ			
Số dư tại 31/12/2009	367.556.346	2.972.850.909	3.340.407.255
Tăng trong kỳ	1.471.063.237	9.129.417.019	10.600.480.256
- <i>Trích khấu hao trong kỳ</i>	<i>1.471.063.237</i>	<i>9.129.417.019</i>	<i>10.600.480.256</i>
Giảm trong kỳ	-	907.433.340	907.433.340
- <i>Chuyển sang hàng hóa BĐS</i>	<i>-</i>	<i>907.433.340</i>	<i>907.433.340</i>
Số dư tại 31/12/2010	1.838.619.583	11.194.834.588	13.033.454.171
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại 31/12/2009	21.685.824.398	36.329.233.268	58.015.057.666
Số dư tại 31/12/2010	20.365.574.797	14.495.749.589	34.861.324.386

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2010 VND	31/12/2009 VND
- Đầu tư vào Công ty liên kết (i)	13.738.240.900	4.650.000.000
- Tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 5 năm	3.025.000.000	3.025.000.000
- Đầu tư dài hạn khác (ii)	3.690.365.700	-
	20.453.606.600	7.675.000.000

Ghi chú:

(i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành (Thôn Tân Thanh, xã Phú Thành, Huyện Lạc Thủy, Tỉnh Hòa Bình) với tỷ lệ 25% trên tổng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2503000137 ngày 05/02/2007, sửa đổi lần thứ 2 ngày 08/12/2008 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành. Tính đến thời điểm 31/12/2010, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng.

(ii) Đây là khoản vốn góp vào Dự án Xây dựng và cho thuê nhà xưởng mà Công ty và Công ty Cổ Phần Xây dựng và Thương mại Vĩnh Sơn cùng nhau thực hiện. Tỷ lệ vốn góp là 50:50, hai bên sẽ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp. Tính đến thời điểm 31/12/2010, dự án xây dựng và cho thuê nhà xưởng đang trong quá trình đầu tư xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Chi phí thành lập chi nhánh và chi phí công cụ dụng cụ	1.551.294.215	1.058.464.681
	1.551.294.215	1.058.464.681

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đây là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng số 3217/GTCG-TCB ngày 31/12/2010, số tiền vay là 3,5 tỷ, thời hạn 7 ngày, lãi suất 15,5% một năm, tài sản cầm cố là sổ tiết kiệm của Công ty gửi tại ngân hàng này.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	2.972.663	190.993.414
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.005.228.338
- Thuế thu nhập cá nhân	33.676.334	2.005.459
	36.648.997	1.198.227.211

16. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2010	31/12/2009
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	4.955.256	5.145.800
- Bảo hiểm xã hội	-	1.309.275
- Phải trả UBND tỉnh Vĩnh Phúc tiền san nền	1.352.569.000	1.352.569.000
- Tiền đặt cọc để ký hợp đồng	2.598.970.256	398.400.000
- Phải trả nhà nước tiền thuê đất thô thu hộ	1.880.376.000	-
- Phải trả, phải nộp khác	390.325.342	351.353.564
	6.227.195.854	2.108.777.639

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đây là khoản vay Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam theo Hợp đồng số 11-10/TD-QMT/KQ ngày 18/08/2010, tổng số tiền cho vay là 13 tỷ, thời hạn 84 tháng, lãi suất 5,4% một năm, khoản vay này được đảm bảo bằng bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Đến ngày 31/12/2010 đã giải ngân được 2.384.194.981 đồng.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện là các khoản phí san nền, phí sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư thứ cấp trả trước nhiều năm cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế VND	Tổng cộng VND
Số dư ngày 31/12/2008	35.285.000.000	-	-	-	-	11.835.954.092	47.120.954.092
<i>Tăng trong năm trước</i>	-	-	-	-	-	6.225.935.532	6.225.935.532
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	6.225.935.532	6.225.935.532
<i>Giảm trong năm trước</i>	-	-	-	-	-	15.890.509.852	15.890.509.852
Trích các quỹ	-	-	-	-	-	64.645.426	64.645.426
Trả cổ tức năm 2008	-	-	-	-	-	15.825.864.426	15.825.864.426
Số dư ngày 31/12/2009	35.285.000.000	-	-	-	-	2.171.379.772	37.456.379.772
<i>Tăng trong kỳ này</i>	-	(3.697.598.090)	36.591.912	1.318.003.584	659.001.792	13.460.833.842	11.776.833.040
Trích các quỹ	-	-	-	1.318.003.584	659.001.792	-	1.977.005.376
Chênh lệch tỷ giá	-	-	36.591.912	-	-	-	36.591.912
Mua cổ phiếu quỹ	-	(3.697.598.090)	-	-	-	-	(3.697.598.090)
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	13.460.833.842	13.460.833.842
<i>Giảm trong kỳ này</i>	-	-	-	-	-	6.942.743.938	6.942.743.938
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	6.661.945.937	6.661.945.937
Nộp phạt vi phạm hành chính, ủng hộ và khác	-	-	-	-	-	280.798.001	280.798.001
Số dư ngày 30/06/2010	35.285.000.000	(3.697.598.090)	36.591.912	1.318.003.584	659.001.792	8.689.469.676	42.290.468.874

Số lượng cổ phiếu quỹ mà Công ty đã mua là 135.000 cổ phiếu.

Trong năm 2010, Công ty phân phối lợi nhuận vào các quỹ dự phòng tài chính và khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2010 ngày 02/04/2010 của Đại hội đồng cổ đông, tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty quyết định tạm phân phối lợi nhuận vào quỹ đầu tư phát triển là 10% thay vì 25% như trong Nghị quyết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty:

	31/12/2010	31/12/2009	
	VND	VND	
Cổ phiếu phổ thông			
+ Số cổ phiếu được phép phát hành	3.528.500	3.528.500	cổ phiếu
+ Số cổ phiếu đã được phát hành và được góp vốn đầy đủ	3.528.500	3.528.500	cổ phiếu
+ Mệnh giá của cổ phiếu	10.000	10.000	đồng/cổ phiếu
+ Số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm cuối năm	3.393.500	3.528.500	cổ phiếu

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.664.937.728	7.055.516.698
	28.664.937.728	7.055.516.698

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.955.589.185	2.248.366.103
	13.955.589.185	2.248.366.103

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.712.882.034	7.320.796.517
- Cổ tức	2.077.012.000	335.229.329
- Lãi đầu tư chứng khoán	11.807.302.914	6.407.630.206
	17.597.196.948	14.063.656.052

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Lỗ đầu tư chứng khoán	10.748.594.247	3.217.517.350
- Dự phòng giảm giá chứng khoán	5.019.350.626	4.830.159.114
	15.767.944.873	8.047.676.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	251.199.367	116.262.453
Chi phí nhân công	2.592.497.633	1.205.336.402
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.552.957.370	1.905.451.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	417.759.138	478.908.323
Chi phí khác bằng tiền	141.223.521	213.966.267
	13.955.637.029	3.919.924.538

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế tại Hà Nam	4.634.767.178	-
<i>Thu nhập hưởng ưu đãi</i>	<i>4.273.221.888</i>	-
<i>Thu nhập không hưởng ưu đãi thuế</i>	<i>361.545.290</i>	-
Thuế suất	25%	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	90.386.323	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế tại Vĩnh Phúc	9.249.474.819	7.231.163.870
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	2.077.012.000	335.229.329
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>2.077.012.000</i>	<i>335.229.329</i>
Chuyển lỗ cho năm 2004	-	333.394.432
Chuyển lỗ cho năm 2005	512.026.172	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-
Thu nhập chịu thuế	6.660.436.647	6.562.540.109
<i>Thu nhập được miễn thuế</i>	<i>-</i>	<i>818.378.779</i>
<i>Thu nhập hưởng ưu đãi về thuế suất và giảm thuế</i>	<i>6.660.436.647</i>	-
Thuế suất	10%	10%
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	50%	50%
<i>Thu nhập không hưởng ưu đãi thuế</i>	<i>-</i>	<i>5.744.161.930</i>
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	333.021.832	1.436.040.483
<i>Thuế được giảm theo Thông tư 03/2009/TT-BTC</i>	<i>-</i>	<i>430.812.145</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	423.408.155	1.005.228.338

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (1)	13.460.833.842	6.225.935.532
- Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu (2)	3.490.960	3.528.500
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (3) = (1) / (2)	3.856	1.764
- Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với bên liên quan:

Thu nhập của Ban Giám đốc

	Năm 2010	Năm 2009
	VND	VND
- Tiền lương Ban Giám đốc	576.000.000	372.000.000
	576.000.000	372.000.000

28. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ CÁC SAI SÓT LIÊN QUAN ĐẾN SỐ LIỆU SO SÁNH

Khoản mục	Mã số	Số liệu năm tài chính 2009 (VND)	
		Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
Các khoản phải thu khác	135	97.798.856	2.572.798.856
Nguyên giá TSCĐ hữu hình	222	34.321.853.872	12.268.473.128
Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình	223	(2.562.814.903)	(1.140.368.526)
Nguyên giá TSCĐ vô hình	228	39.302.084.177	-
Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ vô hình	229	(2.736.339.057)	-
Nguyên giá BĐS đầu tư	241	-	61.355.464.921
Giá trị hao mòn lũy kế BĐS đầu tư	242	-	(3.340.407.255)
Đầu tư dài hạn khác	258	5.500.000.000	3.025.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	1.353.001.593	2.171.379.772
Giá vốn hàng bán	11	3.066.744.282	2.248.366.103
Chi phí lãi vay	23	138.383.701	-

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2009 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Chỉ tiêu quỹ khen thưởng phúc lợi đã được trình bày lại theo qui định mới của Bộ Tài chính áp dụng từ năm 2010. Một số số liệu đã được điều chỉnh hồi tố như trình bày tại Thuyết minh số 28.

Văn Phụng Hà
Tổng Giám đốc
 Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 03 năm 2011

Phan Văn Vinh
Kế toán trưởng